



**LÄNDLE
LEBEN
LASSEN**
Flächenfraß stoppen

Mehr Effizienz beim Umgang mit Fläche!

Sehr geehrte Abgeordnete des Landtages Baden-Württemberg,

vor einigen Tagen haben wir über 52.000 Unterschriften gegen den Flächenverbrauch an den Landtag übergeben. Innerhalb der nächsten Monate wird es im Landtag eine Anhörung geben. Bis dahin möchten wir Ihnen im zwei- bis dreiwöchigem Rhythmus einen Newsletter zukommen lassen. Den ersten lesen Sie gerade auf dem Bildschirm.

Wenn wir künftigen Generationen eine lebenswerte Erde überlassen und dennoch keine Wohlfahrtsverluste erleiden wollen, müssen wir sparsamer und effizienter mit allem umgehen: Mit Energie, mit Rohstoffen, mit Mobilität und eben auch mit Fläche. In zu vielen Baugebieten wird noch großzügig mit Fläche umgegangen, und wir haben zu viele leerstehende oder untergenutzte Immobilien.

Wenn wir es klug anstellen, können wir die Ziele des Koalitionsvertrages zum Flächensparen erreichen und brauchen uns keine Sorgen zu machen, noch schwieriger eine Wohnung zu finden oder einem Betrieb keine Erweiterungsmöglichkeit bieten zu können. Gehen Sie diesen Weg mit uns und teilen Sie uns gerne Ihre Gedanken, Hoffnungen und Befürchtungen zu diesem Thema mit!

Ihr Gerhard Bronner,
Landesnatschutzverband BW



53.276 Unterschriften an den Landtag übergeben

Am 1. März war es so weit: deutlich mehr als die benötigten 49.000 Unterschriften wurden in Gegenwart zahlreicher Träger des Volksantrages an Landtagspräsidentin Aras übergeben.

Der Landtag hat nun drei Monate Zeit zur Prüfung der Zulässigkeit des Volksantrages und der Gültigkeit der Unterschriften. Danach läuft nochmal eine Drei-Monats-Frist, innerhalb derer eine Debatte mit Anhörung im Landtag stattfinden muss.



Foto: Bernd Harselmann / BUND BW

So soll's sein: Flächensparen in Albstadt

Innenentwicklung ist eine herausfordernde Aufgabe und ein stetiger Prozess, der dauerhaftes Engagement der Gemeinden erfordert. In sehr unterschiedlichem Ausmaß praktizieren die Gemeinden des Landes den gesetzlichen Grundsatz "Innenbebauung vor Außenbebauung". Ein Vorreiter ist Albstadt, das den Landschaftsverbrauch so konsequent minimiert, wie es die Umstände eben erlauben. In Albstadt wurden zwischen 2015 und 2018 143 Wohngebäude

mit insgesamt 282 Wohneinheiten fertiggestellt, überwiegend im Innenbereich. Dennoch gibt es nach wie vor Baulücken im Stadtgebiet. Aktuell gilt das Hauptaugenmerk größeren innerörtlichen Entwicklungsflächen. Bereits seit 2019 nutzt Albstadt die Förderung des Landes für Flächenmanager und hat Erwin Straubinger in dieser Funktion angestellt. Gemeinsam mit dem Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) berät er kostenlos die Eigentümer von Baulücken und von leerstehenden oder untergenutzten Wohn- oder Gewerbeimmobilien und zeigt Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten auf. Bei Bedarf erstellt das IfSR städtebauliche Ideenskizzen und Testentwürfe. Eigentümer werden über Fördermöglichkeiten informiert und bei der Antragstellung unterstützt. Bei öffentlichen Informationsabenden zum Thema Innenentwicklung werben der Flächenmanager und das IfSR für die Innenentwicklung.

Bei der Neuordnung in Bestandsquartieren sind Kommunikation und Moderation wichtige Vorgehensweisen. Oft müssen die Eigentumsverhältnisse neu geordnet und wirtschaftliche Notwendigkeiten berücksichtigt werden. Die Entscheidung trifft abschließend der Gemeinderat. Ziel ist eine Qualitätsverbesserung nicht nur beim Vorhaben, sondern auch für die Umgebung. Auch Gewerbebrachen wurden reaktiviert. Der Vorrat an Flächen in bestehenden Gewerbegebieten in Albstadt ist allerdings nahezu erschöpft. Ganz ohne neue Flächenausweisungen wird es also nicht gehen.

Dennoch: weit über 100 beratene Immobilieneigentümer, von denen viele bereits gebaut, investiert oder umgenutzt haben, entsprechen etlichen Hektaren vermiedene Neubaugebiete. Und in viele der ursprünglich 350 leerstehender Gebäude ist wieder Leben eingekehrt.

„Albstadt zeigt, wie's geht. Wenn alle Kommunen so engagiert Innenentwicklung machen würden, wären wir schon heute bei den 2,5 ha/Tag.“



[Kommentar Initiative „Ländle leben lassen“]

So bitte nicht! Gewerbegebiet Neunstetten

Flächenverbrauch und die Erweiterung von Gewerbeflächen sind manchmal unumgänglich. Keinesfalls jedoch dürfen derartige Erweiterungen ohne Prüfung von Alternativen, gegen die Bevölkerung vor Ort und gegen die Natur geschehen, wie aktuell in Krautheim im Hohenlohekreis.

Das Naturschutzgebiet „Im See“ bei Krautheim-Neunstetten ist das wichtigste Wasservogelrastgebiet im Hohenlohekreis. In jahrzehntelanger ehrenamtlicher Arbeit wurden die Seen gepflegt, beobachtet und der Natur überlassen. Das Kleinod von gut acht Hektar dient außerdem als Naherholungsgebiet für Krautheim und Umgebung. Außerdem ist es ein Anziehungspunkt für Vogelkundler.

Nun aber sollen die Natur und die jahrzehntelange Arbeit mit Füßen getreten werden. In direkter Nachbarschaft zum Schutzgebiet soll ein Logistikzentrum eines einzigen Unternehmens entstehen. Dabei soll eine Fläche versiegelt werden, die ebenso groß ist wie das Naturschutzgebiet. Ohne Prüfung von Alternativen und gegen das Votum des Ortschaftsrats hat der Gemeinderat auf Drängen des früheren Bürgermeisters einen Beschluss für die Planung des Logistikzentrums erwirkt. Die künftigen Licht- und Geräuschemissionen sowie die Verkehrsbelastung sind eine Gefahr für das Naturschutzgebiet.

Das Logistikzentrum ist vor Ort noch nicht einmal gewollt und wird entgegen regionalplanerischer Grundsätze abgekoppelt von jeder Besiedlung errichtet.

„Krautheim zeigt wie es nicht geht. Gewerbe-erweiterung „von oben“ gegen die Anwohner und gegen die Natur ist nicht zukunftsfähig.“



[Kommentar Initiative „Ländle leben lassen“]

Innenentwicklung in der Praxis: Interview mit Otto Körner

Otto Körner aus Bräunlingen ist Mitinhaber des Planungsbüros ARCUS.

Ländle leben lassen: Sie haben sich seit vielen Jahren mit Innenentwicklung beschäftigt. Welche Erfahrungen haben Sie gemacht?

Otto Körner: Sehr unterschiedliche! Dort, wo Familienplanung mit zusätzlichem Wohnraumbedarf verknüpft ist – Stichwort Eigenbedarf – werden Innenentwicklungspotentiale zügig angegangen. Es überwiegt aber bei weitem die Verkaufsblockade bei Eigentümern, die diese familiäre Situation nicht haben, weil meistens die Kinder berufsbedingt wegziehen bzw. bereits abgewandert sind. Damit wird die notwendige Innenortsbelebung verhindert und eine Entleerung der Ortskerne vorprogrammiert, deren Infrastruktur aufrecht zu erhalten dann aber von der Allgemeinheit zu bezahlen ist.



LLL: Was sehen Sie als größtes Hemmnis an?

OK: Enkelgrundstücke! Obwohl dieselben bereits „ausgeflogen“ sind und beruflich sicher nicht mehr in den Geburtsort zurückkehren werden. Oder Leerstände und untergenutzte Grundstücke bzw. Gebäude, die eigentumsrechtlich den jetzt noch nachfragenden Boomer-Jahrgängen nicht zugänglich sind. Und die demografische Entwicklung zeigt klar auf, dass die Nachfrager-Generation „Junge Familie“ massiv abnehmen wird. Derzeit wird die Kaufkraft dieser Nachfrager-Gruppe in die Neubaugebiete auf der „grünen Wiese“ gelenkt: zusätzlicher, aber vermeidbarer Flächenverbrauch!

LLL: Welche rechtlichen und politischen Änderungen würden Sie sich wünschen?

OK: Kommunal verpflichtendes Baulückenkataster, das auch untergenutzte Anwesen und Gebäude enthält. Eine Grundsteuer, die auf unbebaute und untergenutzte Grundstücke und Gebäude einen finanziell-sanften (gbfl. zu steigernden) Druck ausübt Richtung Verkaufsbereitschaft. Ein Bauplanungsrecht, mit Hilfe dessen unbebaute oder untergenutzte Bereiche mit besonderen Zugriffsmöglichkeiten ausgewiesen und umgesetzt werden können.

LLL: Wie kann man Menschen für die Innenentwicklung gewinnen?

OK: Indem positive Beispiele kommuniziert werden sowie deren Vorteile. Dazu gehört aber auch die demografische Entwicklung dargestellt, deren Auswirkungen auf Werthaltigkeit von Immobilien und Infrastruktur deutlich werden und wer diese Kosten in Zukunft zu bezahlen haben wird. Dazu kombiniert die Erhöhung des öffentlichen Drucks und das Anbieten finanzieller Anreize. Eine soziale Staffelung der Förderung ist für eine breitere Eigentumsbildung wichtig. Ganz wesentlich ist auch die Information der Elterngeneration, ihrer Pflicht zur z.B. vorgezogenen Erbfolge unter ihren Kindern nachzukommen und damit Klarheit für mögliche Investitionen der Kinder herzustellen.

Flächenverbrauch durch mangelnde gesellschaftliche Solidarität

Wissen Sie, was „Enkelgrundstücke“ und „Opernwohnungen“ sind? Beide tragen zur Wohnungsknappheit und zum Flächenverbrauch bei, weil sie verhindern, dass Wohnungen und Bauland im besiedelten Bereich dem Bau- und Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Enkelgrundstücke sind Baulücken, in der Regel in Dörfern, die der Eigentümer weder bebaut noch verkauft, weil er sie seinen Enkeln als Baugrundstück überlassen möchte. Die leben aber meist längst im Ballungsraum oder gar im Ausland und denken gar nicht daran, ins Dorf zurückzukehren. Und so wartet man, bis aus den Enkelgrundstücken Urenkelgrundstücke werden, während die Kommune am Ortsrand laufend weiteres Bauland ausweist.



Enkelgrundstücke in einem Dorf in Südbaden

Was tun? Es gab die Idee, den Eigentümern eine Bauplatzgarantie für den Fall der Enkelrückkehr zu geben, wenn sie das aktuelle Grundstück verkaufen. Dazu gibt es rechtliche Hürden und möglicherweise eine mangelnde Akzeptanz. Baden-Württemberg hat ein neues Grundsteuersystem beschlossen, nach dem bebaute und unbebaute Baugrundstücke dieselbe Steuer bezahlen. Das dürfte die Grundsteuer für Baulücken deutlich teurer machen. Manche Gemeinden planen eine „Grundsteuer C“ auf unbebaute Baugrundstücke einzuführen. Dann wird es nochmals teurer. Ob das reicht, dass die Eigentümer verkaufen? Man wird sehen.

Zu beobachten ist mancherorts, dass die Enkelgrundstücke verstärkt bebaut werden, wenn die Kommune keine eigenen Baugrundstücke anbieten kann. Ob da der soziale Druck wirkt? Theoretisch gibt es das Instrument des Baugebotes. Doch die rechtlichen Hürden sind so hoch, dass kaum eine Gemeinde das ausprobiert.

Und die „Opernwohnungen“? Die erklären wir Ihnen im nächsten Newsletter.

So ja – so nein!



Verdichtete und begrünte Siedlung Schafbrühl, Tübingen

© Googlemaps



Einfamilienhausgebiet in Gärtringen

© Manfred Grohe

Statements zum Volksantrag

„Der Badische Landwirtschaftliche Hauptverband macht beim Volksantrag mit, weil Flächenverbrauch eines unserer ureigensten Themen ist, denn Versiegelung unserer Böden schadet nicht nur Biodiversität und Umwelt. Durch den Verlust fruchtbarer Böden gefährden wir auch unsere Ernährungssicherheit und regionale Landwirtschaft.“

Bernhard Bolkart

Präsident Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband (BLHV)



„Der BUND ist Teil des Bündnisses hinter dem Volksantrag „Ländle leben lassen“, weil wir auf all unseren Arbeitsebenen vom Klimaschutz über die Verkehrspolitik bis zum Naturschutz vom Flächenfraß negativ betroffen sind. Nur wenn wir ihn stoppen, kann Klimaschutz umgesetzt und Naturschutz verwirklicht werden. Die Forderung nach einem Ende des Flächenfraßes, ausgesendet von einem starken Bündnis wird nicht mehr ignoriert werden.“

Sylvia Pilarsky-Grosch

Landesvorsitzende des BUND Baden-Württemberg e.V.



IMPRESSUM

Bündnis „Ländle leben lassen“ | E-Mail: volksantrag@inv-bw.de | Web: www.laendle-leben-lassen.de